

Federführendes Amt:
Stadtkämmerei

Beratungsfolge	Behandlung	Termin
Verwaltungsausschuss	Vorberatung N	24.09.2020
Gemeinderat	Beschlussfassung Ö	29.09.2020

Betreff:

Entscheidungen der Stadt Winnenden zur Übertragung des Vereinsheims Hertmannsweiler an den Sportverein Hertmannsweiler 1952 e.V. (SV Hertmannsweiler)
- Vereinbarung eines Erbbaurechtsvertrags
- Gewährung eines Sanierungszuschusses
- Übernahme von Ausfallbürgschaften
- Genehmigung einer außerplanmäßigen Auszahlung

Beschlussvorschlag:

1. Die Stadt Winnenden räumt dem SV Hertmannsweiler auf dem Grundstück Flst. 2630 der Gemarkung Hertmannsweiler mit 1.935 m² ein Erbbaurecht auf die Dauer von 99 Jahren ein. Die Verwaltung wird ermächtigt, unter Maßgabe der in Ziffer 3 der Begründung der Vorlage genannten Rahmenbedingungen, einen Erbbaurechtsvertrag mit der SV Hertmannsweiler abzuschließen.
2. Der Erbbauzins im Betrag von jährlich 7.740,00 € wird mit einem stets widerruflichen Zuschuss der Stadt verrechnet.
3. Die Stadt Winnenden gewährt dem SV Hertmannsweiler einen einmaligen verlorenen Sanierungszuschuss für die Sanierung und Aufstockung des Vereinsheims Hertmannsweiler von maximal 400.000,00 €.
4. Die Stadt Winnenden übernimmt für die Ansprüche der Volksbank Stuttgart eG aus der Gewährung von Darlehen an den SV Hertmannsweiler für die Sanierung und Aufstockung des Vereinsheims Hertmannsweiler folgende Ausfallbürgschaften:
 - für ein Darlehen der Volksbank Stuttgart eG in Höhe von 233.000,00 € bis zur Rückzahlung, längstens jedoch bis zum 30.10.2050 und
 - für ein kurzfristiges Darlehen der Volksbank Stuttgart eG in Höhe von 14.000,00 € bis zur Rückzahlung, längstens jedoch bis zum 31.03.2024.

Die Übernahme der Ausfallbürgschaften erfolgt vorbehaltlich der Genehmigung durch das Regierungspräsidium Stuttgart.

5. Der außerplanmäßigen Auszahlung wird zugestimmt.

Produktgruppe / Maßnahme	42.10.	003
---------------------------------	---------------	------------

Haushaltsansatz	50.000,00 €
Üpl./Apl. gen. Haushaltsmittel / übertragener Ermächtigungsrest	
Ausgegebene Haushaltsmittel und erteilte Aufträge	
Noch freie Haushaltsmittel	
Verpflichtungsermächtigungen f. Ausz. in Folgejahren	
Zu erteilende Aufträge/zu vergebende Leistungen	
Zu genehmigende üpl./apl. Aufwendung / Auszahlung	50.000,00 €
Zu genehmigende üpl./apl. Verpflichtungsermächtigung	

Begründung:

1. Historie zum Bau des Vereinsheim und Übergang an die Stadt Winnenden

Im Jahr 1969, vor der Eingemeindung, schloss die Gemeinde Hertmannsweiler mit dem Gesangverein Liederkranz Hertmannsweiler und der Sportverein Hertmannsweiler eine Vereinbarung, welche Regelungen bezüglich des Baues des Vereinsheims, der Finanzierung und der Nutzung zum Inhalt hatte.

Der gemeindliche Anteil war ein Grundstück (Parz. 2630, Markung Hertmannsweiler) sowie ein Barbetrag von 50.000,00 DM zum Bau des 160.000,00 DM teuren Vereinsheims Hertmannsweiler.

1986 wurde der Vertrag aus 1969 aufgrund des Neubaus des Feuerwehrgerätehauses Hertmannsweiler geändert und teilweise beendet. Der Gesangverein Liederkranz (Männergesangverein Liederkranz) nutze zukünftig hauptsächlich den Vereinsraum beim Feuerwehrgerätehaus Hertmannsweiler. Damit war dem SV Hertmannsweiler die überwiegende Nutzung des Vereinsheims Hertmannsweiler möglich.

Mit dem Vertrag aus 1986 (mit rückwirkender Wirkung vom 1. April 1985 an), welcher notariell im Jahr 1990 (Urkundenrolle 329/1990) beurkundet wurde, ging das Vereinsheim Hertmannsweiler an die Stadt Winnenden über. Der Vertrag besteht aus drei Teilen: einem Grundstücksübergangsvertrag, einem Nutzungsvertrag und einem Schiedsvertrag. Für diese Vorlage soll nachfolgend näher auf den Nutzungsvertrag eingegangen werden. Dieser regelt in Ziffer 7: „Außerdem beteiligt sich der SV Hertmannsweiler an den Kosten der notwendigen baulichen Unterhaltung und Instandsetzung des Vereinsheimes mit 35 %.“ Daraus abgeleitet ist der städtische Anteil an der baulichen Unterhaltung und den Instandsetzungskosten 65 %.

Ergänzend wird an dieser Stelle der im Jahr 1996 noch zusätzlich abgeschlossene Gestattungsvertrag über den Bau eines Geräteraums erwähnt.

2. Aktueller Stand

Ab Anfang des Jahres 2018 wurden zwischen dem SV Hertmannsweiler und der Verwaltung mehrere Gespräche über die Sanierung des Vereinsheims Hertmannsweiler geführt. Dabei wurde insbesondere zwei Alternativen diskutiert:

- a. Der Verein übernimmt das Vereinsheim und saniert dieses nach eigenen Vorstellungen und mit Eigenleistungen und erhält von der Stadt einen Sanierungszuschuss.
- b. Die Stadt saniert das Vereinsheim grundlegend nach ihren Planungsvorgaben. Der Verein hat sich dann aufgrund des Nutzungsvertrags mit 35 % der Kosten an der Sanierung zu beteiligen.

Angesichts der Überlegung, dass das Vereinsheim in Hertmannsweiler noch das einzige Vereinsheim ist, das sich in städtischer Hand befindet, wurde in gegenseitigem Einvernehmen an der Alternative a. weitergearbeitet.

Der Verein hat die Sanierungskosten, die ursächlich nur dem Vereinsheim und nicht der Gaststätte zugerechnet werden, im August 2019 berechnet. Dabei hat sich ein städtischer Anteil mit 65 % an den Sanierungskosten von rd. 400.000 € ergeben. Das Konzept und die Kosten waren nachvollziehbar. Der Betrag wurde daraufhin auch im Haushaltsplan 2020 der Stadt eingestellt.

Nach weiteren Beratungen mit dem SV Hertmannsweiler wurde daraus folgendes Vorgehen skizziert: der SV Hertmannsweiler übernimmt das Vereinsheim Hertmannsweiler im Zuge eines Erbbaupachtvertrags mit allen Rechten und Pflichten und erhält einen Zuschuss für die notwendige Sanierung in Höhe des städtischen Anteils von 65 % (entspricht 400.000,00 €)

Der SV Hertmannsweiler plante dann auf dieser Grundlage die Sanierung des Gebäudes, mit einer Aufstockung des Daches für eine Pächterwohnung sowie neue Räume für den Verein mit Geschäftsstelle. Es wird hierzu auf die Anlage 1 verwiesen.

Ein Auszug aus den Planungsunterlagen des Baugesuchs sowie die Aufteilung zwischen dem ideellen und nicht ideellen Bereich ist als Anlage 5 beigelegt.

Der SV Hertmannsweiler hat die Finanzierungs- und Vertragsvoraussetzungen geschaffen, sodass nun die Stadt Winnenden die notwendigen, endgültigen Beschlüsse fassen kann.

3. Vereinbarung eines Erbbaurechts

Für den noch abzuschließenden Erbbaurechtsvertrag zwischen der Stadt Winnenden (Eigentümer) und dem SV Hertmannsweiler (Erbbauberechtigter) sollen dann folgende wesentlichen Bedingungen gelten:

- a) Die Stadt Winnenden ist Eigentümerin des Grundstücks Flst. 2630 der Gemarkung Hertmannsweiler. Sie überlässt dem SV Hertmannsweiler dieses Grundstück mit einer Fläche von 1.935 m² voll erschlossen im Wege des Erbbaurechts für eine Laufzeit von 99 Jahren.
- b) Die auf dem Grundstück vorhandenen Gebäude bzw. Baulichkeiten (Vereinsheim mit Gastronomiebereich und Terrasse für Außenbewirtung, Doppelgarage, Geräteraum, Seecontainer, kleiner Container) gehen mit Abschluss des Erbbaurechtsvertrags in das Eigentum des Vereins über.
- c) Die vom SV Hertmannsweiler projektierte Sanierung und Aufstockung des Vereinsheims muss innerhalb von drei Jahren abgeschlossen sein.
- d) Die Erstellung weiterer Bauwerke auf dem Erbbaugrundstück bedarf der Zustimmung

der Stadt.

- e) Mit der Eigenschaft eines voll erschlossenen Grundstücks, das dem SV Hertmannsweiler von der Stadt Winnenden im Wege des Erbbaurechts überlassen wird, ist auch der Erbbauzins zu berechnen. Der Wert für dieses „Gewerbegrundstück“ wird mit 100 €/m² berechnet.

Auf der Grundlage der Grundstücksfläche von 1.935 m² und einem Erbbauzinssatz von 4 % errechnet sich folgender Erbbauzins:

$$1.935 \text{ m}^2 \times 100 \text{ € / m}^2 \times 4 \% = 7.740,00 \text{ € / Jahr}$$

Dieser Erbbauzins wird mit einem stets widerruflichen Zuschuss der Stadt verrechnet. Ein rückwirkender Widerruf des Zuschusses ist ausgeschlossen. Der Erbbauzins wird im Grundbuch durch Eintragung einer Reallast gesichert. Er kann in Abhängigkeit von der Entwicklung der Bodenrichtwerte für Gewerbegrundstücke in Hertmannsweiler angepasst werden.

- f) Falls der SV Hertmannsweiler gegen wesentliche Bestimmungen des Erbbaurechtsvertrags verstoßen sollte, ist im Erbbaurechtsvertrag eine Übertragung des Erbbaurechts vom SV Hertmannsweiler auf die Stadt Winnenden vorgesehen (Regelung für den Fall des „Heimfalls“).
- g) Für den Fall der Veräußerung des Erbbaurechts wird der Stadt Winnenden im Erbbaurechtsvertrag ein übertragbares Ankaufsrecht eingeräumt.
- h) Die derzeit zwischen der Stadt und dem SV Hertmannsweiler bestehenden, den Vertragsgegenstand betreffenden, Verträge und Vereinbarungen werden einvernehmlich beendet.
- i) Die auf dem Erbbaugrundstück verlaufenden Versorgungsleitungen werden durch Dienstbarkeiten für die Leitungsträger gesichert.
- j) Die Stadt erhält ein grundsätzliches und kostenloses Nutzungsrecht an den bereits bestehenden und an den noch zu errichtenden Dusch- und Umkleieräumen. Bei einer evtl. Nutzung anfallende Betriebskosten sind jedoch dem Erbbauberechtigten zu erstatten.

4. Gewährung eines verlorenen Sanierungszuschusses für den SV Hertmannsweiler

Für die Beurteilung des Vorhabens sowie für die Finanzierungsverpflichtungen aus der Sanierung und Aufstockung des Vereinsheims Hertmannsweiler ist die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens zu betrachten. Der SV Hertmannsweiler hat der Verwaltung einen aktuellen Wirtschaftlichkeitsrückblick und -vorschau von 2017-2025 vorgelegt (Anlage 4), um die gegenwärtige und zukünftige Ertragslage des Vereins darzustellen. Der Wirtschaftlichkeitsrückblick und -vorschau wurde von der Verwaltung auf seine Eckdaten, Risiken und Chancen hin geprüft. Aus diesen Daten leitet die Verwaltung ab, dass der SV Hertmannsweiler das Bauvorhaben sowie die daraus entstehenden Kosten (z.B. Betriebskosten, aber auch Tilgung und Zinsen) tragen kann. Die Stadt Winnenden unterstützt den SV Hertmannsweiler mit einem Sanierungszuschuss von 400.000,00 €, welcher sich aus dem städtischen Anteil in Höhe von 65 % ableiten lässt.

Auf der Grundlage der voraussichtlichen Mitgliederzahlen (Anlage 3) erwartet der Verein einen Anstieg von 656 Mitgliedern im Jahr 2020 auf 725 Mitglieder im Jahr 2025. Diese Entwicklung wurde vom Verein aufgrund des Wohngebiets Adelsbach, dem Ausbau der Jugendmannschaften und bestehenden Mannschaften (z.B. Fußball, Tennis, Theater- und Wandergruppe) sowie den Möglichkeiten der aus der Veränderung des Vereinsheims ergebenden Räumlichkeiten hergeleitet.

Der Neubau der Pächterwohnung ist für den städtischen Entscheidungsprozess nicht relevant, der Vollständigkeit halber sollen die Beweggründe kurz aufgeführt werden. Durch den Bau der Pächterwohnung soll es für den Verein in Zukunft einfacher sein eine langfristige, nachhaltige Verpachtung an einen Gastronomen zu ermöglichen und zusätzlich weitere Erträge zu erwirtschaften.

5. Gewährung von Ausfallbürgschaften

Der SV Hertmannsweiler hat für zwei Darlehen, im Gesamtbetrag von 247.000,00 €, kommunale Ausfallbürgschaften beantragt. Das kurzfristige Darlehen ist zur Zwischenfinanzierung (14.000,00 €) des zugesagten KfW-Darlehens im Bereich der Energieberatung vorgesehen. Der Finanzierungskredit (233.000,00 €), mit einer Laufzeit von ca. 30 Jahren, deckt die restliche bürgschaftsgestützte Finanzierung.

Zum Investitionsvolumen und zur beabsichtigten Finanzierung wird auf die Anlage 2 verwiesen.

Gemäß der Vereinssatzung ist der Vereinszweck des SV Hertmannsweiler die *„Förderung der körperlichen und seelischen Gesundheit der Allgemeinheit, insbesondere der Jugend durch Pflege der Leibesübung und der Unterhaltung einer Theatergruppe“*. Die Aufgaben, welche der SV Hertmannsweiler entsprechend dem Vereinszweck erledigt, stellen einen öffentlichen Zweck dar und gehören damit zur kommunalen Daseinsvorsorge. Für die Bereiche des Vereinsheims, in denen kommunale Aufgaben erledigt werden, darf die Stadt Winnenden Ausfallbürgschaften übernehmen oder sonstige Unterstützungen leisten. Dies gilt auch für die neuen Räumlichkeiten der Geschäftsstelle.

Für den gastronomischen Bereich sowie für die Vermietung der Wohnung ist die Erledigung einer kommunalen Aufgabe ausgeschlossen. Für diese Aufgabenerledigungen darf die Stadt Winnenden keine Ausfallbürgschaften übernehmen oder sonstige Unterstützung leisten.

Die vorgelegten Planungen und Wirtschaftlichkeitsberechnungen (Anlage 4) sind nachvollziehbar und belastbar und zeigen, dass der Betrieb des Vereinsheims unter den angenommenen Faktoren ein positives Ergebnis erzielt und daher von einer soliden Finanzierung mit regelmäßiger Tilgung der Raten gemäß dem Tilgungsplan ausgegangen werden kann.

Die Verwaltung schlägt daher vor, der Übernahme von Ausfallbürgschaften für Ansprüche der Volksbank Stuttgart eG aus der Gewährung von Darlehen an den SV Hertmannsweiler zuzustimmen.

Die Übernahme der Ausfallbürgschaften der Stadt Winnenden erfolgt vorbehaltlich der Genehmigung durch das Regierungspräsidium Stuttgart.

6. Genehmigung einer außerplanmäßigen Auszahlung

Im Haushaltsplan 2020 sind unter dem Produkt Vereinsheim Hertmannsweiler 28.10. Maßnahme 001 in den Jahren
2020: 50.000,00 €,
2021: 250.000,00 € und
2022: 100.000,00 € eingeplant.

Aufgrund der Übertragung des Gebäudes an den Verein muss eine Anpassung der Produktzuordnung vorgenommen werden: Die im Jahr 2020 beim Produkt 28.10. eingeplanten Mittel in Höhe von 50.000,00 € werden nicht benötigt. Dafür müssen beim Produkt 42.10. Förderung des Sports Maßnahme 003 SV Hertmannsweiler 50.000,00 € außerplanmäßig bereitgestellt werden.

Für den Haushalt 2021 werden Mittel in Höhe von 350.000,00 € direkt beim Produkt 42.10. Maßnahme 003 eingeplant sein. Der Betrag in Höhe von 350.000,00 € war im Haushaltsplan 2020 verteilt auf die Jahre 2021 und 2022 eingeplant.

Anlagen:

Anlage 1 Antrag des SV Hertmannsweiler 139 2020

Anlage 2 Finanzierungsplan des SV Hertmannsweiler 139 2020

Anlage 3 Entwicklung der Mitgliederzahlen des SV Hertmannsweiler 139 2020

Anlage 4 Ausblick der Finanzen des SV Hertmannsweiler 139 2020

Anlage 5 Planunterlagen sowie Aufteilung zwischen ideellen und nicht ideellen Bereich 139 2020